

BEGRÜNDUNG



Stadt Coswig (Anhalt)

**Vorzeitiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“
(Verfahren nach § 12 BauGB)**

Vorentwurf, Stand 31.07.2023

IMPRESSUM

Plangeber

Stadt Coswig (Anhalt)
Am Markt 1
06869 Coswig (Anhalt)
Herr Kutzke
Bauamt/Stadtplanung
Tel.: (034 903) 610-418

Auftraggeber

Weiler Energy GmbH
Kruppstraße 82-100
45145 Essen
Herr Hong
General Manager
Tel.: (0201) 81 33 67 1078

Auftragnehmer

PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (034 362) 316 50
Fax: (034 362) 316 47
E-Mail: info@planernetzwerk.de

Bearbeitung:

Frank Speer, M. Sc.
Gabi Hannß, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen

Mügeln OT Kemmlitz, 31.07.2023



Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	5
2	WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	6
2.1	Verfahrenswahl.....	6
2.2	Verfahrensschritte.....	6
3	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4	PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	11
4.1	Regionalplanung	11
4.2	Flächennutzungsplan.....	12
5	PLANUNGSERFORDERNISSE	13
5.1	Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen.....	13
5.1.1	Trinkwasserschutzgebiete	13
5.1.2	Überschwemmungsgebiete.....	13
5.1.3	Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes	13
5.1.4	Denkmalschutz	13
5.1.5	Archäologie (Bodendenkmale).....	13
5.1.6	Immissionsschutz	13
5.1.7	Radonschutz	14
5.1.8	Bergbau	14
5.1.9	Wald nach LWaldG	14
5.1.10	Landesstraße L 121.....	15
5.2	Erschließung und Entsorgung.....	17
5.2.1	Verkehrstechnische Erschließung	17
5.2.2	Stromversorgung.....	17
5.2.3	Gasversorgung.....	17
5.2.4	Telekommunikation	17
5.2.5	Trinkwasserversorgung	18
5.2.6	Abwasserentsorgung.....	18
5.2.7	Abfallentsorgung	18
5.2.8	Löschwasserversorgung / Brandschutz	18

6	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	19
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
6.1.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen..... (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
6.1.4	Nutzungsdauer (§ 9 Abs. 2 BauGB)	20
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
7	GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ.....	22
7.1	Grünordnerische Hinweise	22
7.2	Vorgaben zum Artenschutz.....	22
8	RECHTSGRUNDLAGEN	23
9	QUELLEN.....	23
10	ANLAGEN	24

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Coswig (Anhalt) beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor, der Weiler Energy GmbH aus Essen, die Aufstellung eines Bebauungsplans (als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB).

Ziel der Planung ist die Umsetzung einer Fläche zur Nutzung für Photovoltaik. Auf der Fläche soll großflächig Freiflächenphotovoltaik aufgebaut und betrieben werden. Dabei sollen vorhandene Hindernisse abgetragen/eingeebnet und der Grad des bestehenden Bewuchses auf ein Minimum reduziert werden. Frei gehalten werden sollen notwendige Pflege- und Unterhaltungsgassen zwischen den Modultischen.

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 24.11.2022 den Beschluss

- über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ und
- zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

gefasst.

Mit der Planung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nahezu vollständig als Fläche für Photovoltaik nutzen zu können. Die gewonnene Energie soll eingespeist werden.

2 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

2.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und wird im Normalverfahren geführt.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger (Investor/ Bauherrn) in enger Kooperation mit der Stadt Coswig (Anhalt).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich zwingend aus drei Elementen zusammen:

1. der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan
3. der Durchführungsvertrag.

Zwischen dem Vorhabenträger, der Weiler Energy GmbH aus Essen und Stadt Coswig (Anhalt) ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zu schließen, welcher die Übernahme der Planungskosten, die grundsätzlichen Inhalte der Planung, die Umsetzungszeiträume des Vorhabens sowie die Kostenübernahme für Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Dies schließt den Nachweis der Bonität sowie des gesicherten Zugriffs auf die beplanten Flächen ein.

Ein verbindlicher Vorhabenplan (bezüglich der Photovoltaikanlage) liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Dieser wird im Rahmen der Entwurfsplanung erarbeitet.

2.2 Verfahrensschritte

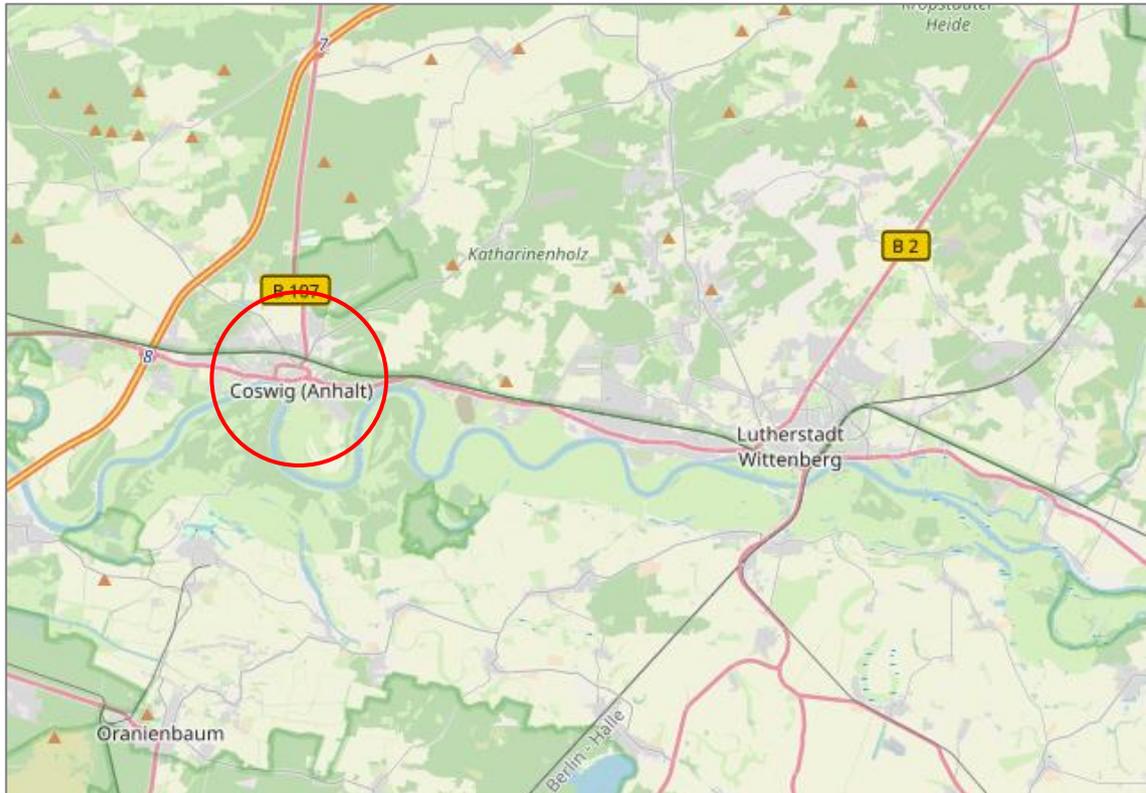
Die Verfahrensschritte zur Erlangung der Rechtskraft wurden wie folgt umgesetzt:

	Verfahrensschritt	Zeitpunkt/ Zeitraum	Beschluss	Bekanntmachung
01	Aufstellungsbeschluss	24.11.2022	COS-BV-405/2022	08.12.2022
02	Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	24.11.2022	COS-BV-405/2022	08.12.2022
03	Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB			

3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Coswig (Anhalt) liegt an der nordwestlichen Grenze des Landkreises Wittenberg, ca. 15,0 km östlich der Lutherstadt Wittenberg. Sie befindet sich am nördlichen Ufer der Elbe und im Süden des Höhenzuges Fläming.

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet, räumliche Lage



Quelle: © OpenStreetMap contributors; [07/2023] und eigene Darstellung

Die Stadt Coswig (Anhalt) grenzt im Norden an das Bundesland Brandenburg.

Durch die Stadt Coswig (Anhalt) verlaufen die Bundesautobahn A 9 sowie die Bundesstraßen B 107 (in Nord-Süd-Richtung) und die B 187 (in West-Ost-Richtung).

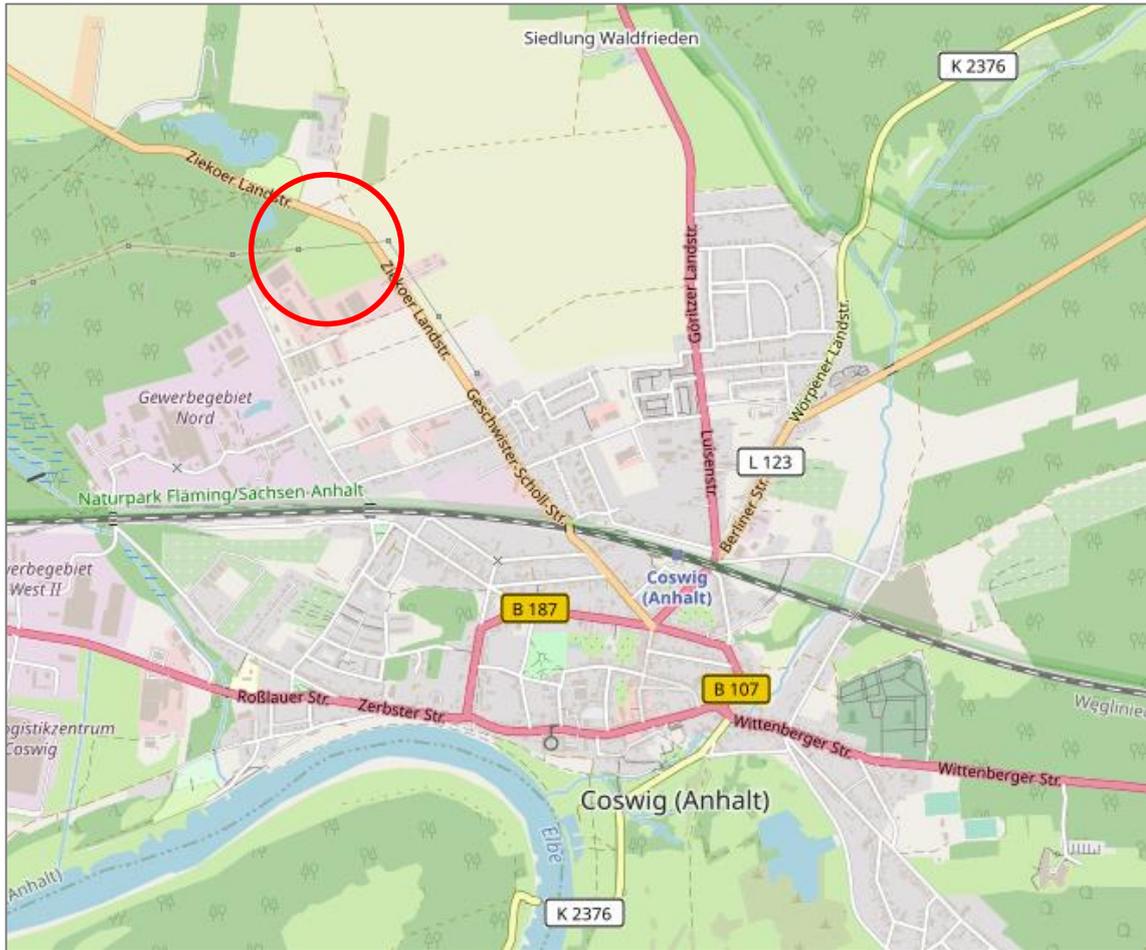
Behördlich zuständig sind die Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt sowie das Landratsamt des Landkreises Wittenberg. Zugleich befindet sich die Stadt Coswig (Anhalt) innerhalb des Planungsbereiches der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Angrenzende Kommunen sind die

Lutherstadt Wittenberg,
Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Stadt Dessau-Roßlau
und die Stadt Zerbst / Anhalt (in Sachsen-Anhalt),
Gemeinde Wiesenburg / Mark und
das Amt Niemegeck (in Brandenburg).

sowie die

Abbildung 2: Umgriff des Plangebietes



Quelle: © OpenStreetMap contributors; [07/2023] und eigene Darstellung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Coswig (Anhalt). Der Gesamtumgriff umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten/Nordwesten: durch Verkehrsflächen (Landstraße L 121, Ziekoer Landstraße)
- im Westen: durch Waldflächen (Grenzen des Waldes noch nicht genau definiert)
- im Südwesten: durch Gewerbe- und Industrieflächen (teilweise brachliegend)
- im Südosten: durch Gewerbe- und Industrieflächen (teilweise brachliegend)

Der Bebauungsplan schließt folgende Flurstücke ein:

	Gemarkung	Flur	Flurstück
2	Coswig	22	17/1 (teilweise)
2	Coswig	23	25 (teilweise)
3	Coswig	23	26 (teilweise)
4	Coswig	23	27 (teilweise)
5	Coswig	23	28

Abbildung 3: Kartenausschnitt Geltungsbereich

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST; [07/2023] und eigene Darstellung

Der Geltungsbereich schließt eine geplante private Verkehrsfläche, abzweigend von der L 121 (Ziekoer Landstraße) in Richtung Süden mit ein. Die Einbeziehung ist notwendig, um die verkehrliche Anbindung an die öffentliche Straße und damit die Erschließung des geplanten Photovoltaik-Parkes festzusetzen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches berücksichtigen im Südwesten und Südosten die vorhandene Bebauung und Nutzung der angrenzenden Grundstücke. Eine Überplanung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen.

Derzeit liegen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches brach. Es handelt sich um eine größtenteils unversiegelte, teilweise mit Gehölzen bestockte Fläche.

Flächenbilanz

Nr.	Nutzung der Fläche	Größe	Anteil an Gesamtfläche
	GELTUNGSBEREICH	64.397 m²	100,0 %
1	SONDERGEBIETSFLÄCHE	63.594 m²	98,8 %
1.1	davon überbaubare Flächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	50.875 m ²	79,0 %
1.2	davon nicht überbaubare Fläche	12.719 m ²	19,8 %
2	VERKEHRSFLÄCHEN	328 m²	0,5 %
2.1	private Verkehrsfläche, mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	328 m ²	0,5 %
3	FLÄCHE FÜR WALD	475 m²	0,7 %
3.1	Waldfläche	475 m ²	0,7 %

4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Regionalplanung

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugehörig. Für regionalplanerische Festlegungen sind maßgebend:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, in der Fassung vom 12.03.2011 (LEP 2010 LSA, GVBl. LSA NR 6/2011 S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in der Fassung vom 27.04.2019 (REP A-B-W)
- Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ in der Fassung vom 26.07.2014 (STP DV).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Stadt Coswig (Anhalt) wurde aus regionalplanerischer Sicht der Status eines als Grundzentrums zugeordnet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ sieht sich mit den folgenden sonstigen Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung konfrontiert:

Grundsätze des LEP 2010 LSA

Die Energieversorgung ist in allen Landesteilen kostengünstig, sicher und umweltschonend zu sichern, wobei insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen sind und die Energieeffizienz zu verbessern ist.

G 84: Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

G 85: Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich nahezu komplett um Konversionsflächen (ehemalige Sandgrube). Die Flächen sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorbelastet. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe anderer Gewerbeflächen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant.

Aufgrund der Lage Siedlungsbereich und der guten infrastrukturellen Anbindung hat die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung als Photovoltaik-Freiflächenanlagen-Standort.

Energierechtliche Rahmenbedingungen

Die Belange der Raumplanung sind auch im Zusammenhang mit den Zielen des „Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) zu sehen.

Ziel dieses Gesetzes ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht. Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden. Der für die

Erreichung des Ziels erforderliche Ausbau der erneuerbaren Energien soll stetig, kosteneffizient, umweltverträglich und netzverträglich erfolgen.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Somit handelt es sich hierbei um einen vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5 PLANUNGSERFORDERNISSE

5.1 Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen

5.1.1 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (vergleiche § 73 WG LSA i.v.m. § 51 WHG).

5.1.2 Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet gemäß § 99 Abs. 1 WG LSA i.v.m. §§ 76 bis 78 WHG.

5.1.3 Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

Schutzgebiete im Sinne

- des EU-weiten Netzes Natura 2000 mit der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)

werden von der Planung nicht berührt.

Schutzgebiete im Sinne

- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

werden von der Planung berührt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III (Puffer- und Entwicklungszone) des Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt (Gebietsnr: NUP0007LSA).

5.1.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden von der Planung nicht berührt (Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Herr Dr. Titze vom 03.04.2023).

5.1.5 Archäologie (Bodendenkmale)

Ansprechpartner ist die Abt. Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

Anmerkungen und Hinweise werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ggf. ergänzt.

5.1.6 Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Reflexionen von Photovoltaikanlagen sind dabei als Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung des FD Umwelt und Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg (Schreiben vom 02.06.2023, Zeichen: 67.32.70-1.8-BA-060-23-14) können nachhaltige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind Lärm- und Schadstoffemissionen beim ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage nicht zu erwarten.

5.1.7 Radonschutz

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage Inhalt des Bebauungsplanes. Da zum bisherigen Zeitpunkt nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, inwieweit zu deren Betrieb auch Aufenthaltsräume errichtet werden könnten, sollen übliche Hinweise zur Errichtung von Bauwerken und deren Schutz vor Eintritt von Radon aus dem Baugrund mit aufgenommen werden.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novelierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Daraus resultiert folgender textlicher Hinweis.

Textlicher Hinweis:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

5.1.8 Bergbau

Die Belange der Bereiche Bergbau und Geologie sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Nach Prüfung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 27.04.2023, Zeichen: 32-34290-581/1/10542/2023) stehen Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, dem Vorhaben nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Zur Historie des Kiesabbaus liegen dem LAGB keine Unterlagen vor. Es werden weitere Untersuchungen im Rahmen der Planung der Bauausführung (Umsetzung des Vorhabens) empfohlen.

5.1.9 Wald nach LWaldG

Die Belange des Forstrechtes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Wittenberg, FD Umwelt und Abfallwirtschaft (Schreiben vom 30.06.2023, Zeichen: 671.3-2023-20070) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und daran angrenzende Bereiche, die Wald nach § 2 Abs. 1 LWaldG sind. Die Entwicklung von Gehölzbeständen führte hier zu Wald und einer dem Wald dienenden Fläche. Die genauen Grenzen des Waldes bzw. die tatsächliche Waldeigenschaft auf Teilflächen wurde durch die untere Forstbehörde noch nicht festgestellt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine detaillierte Gehölzerfassung durchgeführt. Dabei konnte an der nordwestlichen Grenze ein Waldrandbereich mit alten Eichen, welcher durch einen Weg vom Hauptbestand abgeschnitten ist, festgestellt werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Planes sind die Waldflächen im Geltungsbereich und daran angrenzend zu definieren. Darauf aufbauend erfolgt die Berücksichtigung der Belange der Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG und der Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG.

5.1.10 Landesstraße L 121

Die Ziekoer Landstraße (Landesstraße L 121) grenzt im Nordosten und Nordwesten unmittelbar an den Geltungsbereich an. Damit ist im Rahmen der Bauleitplanung das Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu berücksichtigen.

Demnach dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen, einschließlich Freiflächenphotovoltaikanlagen, errichtet werden.

Die Bauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Um Beteiligte und künftige Vorhabensträger oder Bauherren über die Regelungen des Straßengesetzes zu informieren, werden die folgenden Absätze des § 24 StrG LSA als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen:

Nachrichtliche Übernahme:

Allgemeine Regelungen zum Anbau an übergeordnete Straßenklassen durch § 24 StrGLSA:

- (1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen**
 - 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,**
 - 2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.**

- (2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn**
 - 1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,**
 - 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.****Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.**

[...]

- (9) Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 5 und 7 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.**

Es ist beabsichtigt, die notwendige Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 24 Abs. 9 StrG LSA zur Bebauung des 20-m-Streifens entlang der Landesstraße L 121 zu erlangen, um auch diese Fläche zu überbauen.

5.2 Erschließung und Entsorgung

5.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das vorhandene überregionale Straßennetz. Die bestehende Zufahrt im Nordwesten (unbefestigter Weg, Flurstück 17/1 der Flur 22, Gemarkung Coswig) soll künftig als Erschließungsanschluss sowohl für die Errichtung als auch Wartung und Unterhalt der Fläche genutzt werden. Die geplante Erschließung schließt direkt an die Landesstraße L 121 (Ziekoer Landstraße) an.

Somit ist ein optimaler Anschluss an das überregionale Straßennetz gegeben.

5.2.2 Stromversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Wittenberg verlaufen im Geltungsbereich bzw. an dessen Grenzen Mittelspannungsleitungen zur Stromversorgung. Es ist darauf zu achten, dass Bestandskabel nicht überbaut werden. Gegebenenfalls sind Umverlegungen der Leitungstrassen zu planen.

Im Geltungsbereich verläuft weiterhin eine Hochspannungs-Freileitung (110 kV). Der Versorgungsträger dieser Freileitungstrasse ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird die Trasse einschließlich eines 2 x 20 m breiten Schutzstreifens berücksichtigt.

Um Beteiligte und künftige Vorhabensträger oder Bauherren über Regelungen im Zusammenhang mit der Freileitung zu informieren, wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Textlicher Hinweis:

Die Schutzstreifenbreite des Freileitungsabschnittes beträgt bis zu 20 m beidseitig der Trassenachse. Bei Arbeiten im Schutzstreifenbereich darf eine max. Arbeitshöhe von 5 m nicht überschritten werden. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten an der Freileitung (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten.

Die Mastfundamente sind in einem Umkreis von 15 m von jeder Bebauung frei zu halten. Im Umkreis der Masten von bis zu 30 m können sich Masterdungsanlagen befinden. Beim Auffinden bzw. bei Beschädigungen von Mastern ist der Netzbetreiber zu informieren.

5.2.3 Gasversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Wittenberg befinden sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Gasversorgung.

5.2.4 Telekommunikation

Anmerkungen und Hinweise werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ggf. ergänzt.

5.2.5 Trinkwasserversorgung

Anmerkungen und Hinweise werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ggf. ergänzt.

5.2.6 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Sammlung und Ableitung des auf den Photovoltaikflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht geplant. Zwischen den einzelnen Reihen der Module werden Abstände gelassen, die ein „verteilt“ Abfließen des auftreffenden Niederschlagswassers ermöglichen. Das Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

Anmerkungen und Hinweise werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ggf. ergänzt.

5.2.7 Abfallentsorgung

Es kann eingeschätzt werden, dass im laufenden Betrieb der Photovoltaikanlagen keine Abfälle anfallen.

Anmerkungen und Hinweise zum Umgang mit den Haufwerken, welche sich auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden ggf. im Rahmen der Entwurfsplanung und der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

5.2.8 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Anmerkungen und Hinweise werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ggf. ergänzt.

6 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.1.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Sonstiges Sondergebiet für die Nutzung von Photovoltaik (SO Photovoltaik) festgesetzt.
- 1.1.2** Zulässig sind die Errichtung von Modultischen (aufgeständert/freistehend) zur Energieerzeugung mittels solarer Strahlungsenergie.
- 1.1.3** Ergänzend dazu sind zusätzlich technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Trafostation und Wechselrichter); für den Betrieb der Anlagen notwendige Versorgungsleitungen; für die Erschließung erforderliche Wege; Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege, Service und zur technischen Überwachung sowie Einfriedungen zulässig.
- 1.1.4** Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zu der im Durchführungsvertrag festgesetzten Frist fertigzustellen.

Begründung:

Die Errichtung einer photovoltaischen Freiflächenanlage unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten, welche nach §§ 2 bis 10 BauNVO festgesetzt werden können. Demnach ist ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Der Beispielkatalog im § 11 Abs. 2 BauNVO enthält unter anderem Gebiete für Anlagen, die der Forschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen. Die Funktionen des geplanten Sondergebietes spiegeln diese Zweckbestimmung wider.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.2.1** **Überbaubare Fläche:** Für das SO Photovoltaik ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.
- 1.2.2** **Höhe baulicher Anlagen:** Die Oberkante baulicher Anlagen ist auf 5,00 m über der durchschnittliche vorhandene Geländehöhe beschränkt. Die durchschnittliche vorhandene Geländehöhe beträgt 88,0 m NHN. beschränkt.

Begründung:

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Diese berücksichtigt die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Die damit mögliche Überbauung beinhaltet die Fläche innerhalb der senkrechten Projektion der Modultischaußenkanten, die Grundflächen von Wechselrichtern bzw. Transformatorenstationen sowie die Zufahrten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt, um einen Rahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild vorzugeben. Es wird die maximale Höhe für die Oberkante baulicher Anlagen mit 5,00 m bestimmt.

6.1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.3.1 Geh- und Fahrrecht 1 (GFR 1):** Das Geh- und Fahrrecht 1 ist zugunsten der Eigentümer und Anlieger des Flurstücks 26, 27 und 28 der Flur 23 der Gemarkung Coswig sowie zugunsten des Netzbetreibers der Hochspannungsfreileitung mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu sichern.
- 1.3.2 Geh und Fahrrecht 2 (GFR 2):** Das Geh- und Fahrrecht 2 ist zugunsten des Netzbetreibers der Hochspannungsfreileitung mit einer Mindestbreite von 3,50 m und einem Mindestradius von 15,00 m um die Mastfußfundamente zu sichern.

Begründung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Zur Sicherung der notwendigen Überfahrbarkeit sind dingliche Nutzungsrechte in Form von Leitungsrechten bzw. Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer bzw. Anlieger und der Versorgungsträger einzutragen.

6.1.4 Nutzungsdauer (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.4.1 Die Zulässigkeit gemäß Punkt 1.1.1, 1.1.2 und 1.1.3 im SO Photovoltaik ist auf die tatsächliche Nutzungsdauer, maximal jedoch 30 Jahre, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes befristet.**
- 1.4.2 Der Anlagenbetreiber ist verpflichtet, die Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer auf eigene Kosten zurückzubauen.**

Begründung:

Ziel ist es, die PV-Anlage nach Nutzungsablauf außer Betrieb zu nehmen und die baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen, um damit eine Renaturierung und Nachnutzung der Fläche zu ermöglichen.

Die Verpflichtung des Anlagenbetreibers zum vollständigen Rückbau der Freiflächenanlage einschließlich aller mit dem Betrieb verbundenen Nebenanlagen kann in den städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) aufgenommen werden.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper gemäß (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO) dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Ortsbildes.

- werden bei Bedarf im Rahmen der Entwurfsplanung ergänzt

7 GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ

Die grünordnerischen Hinweise und Vorgaben zum Artenschutz (siehe Darlegung der Umweltbericht – Anlage 1) werden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1 Grünordnerische Hinweise

- werden im Rahmen der Entwurfsplanung ergänzt

7.2 Vorgaben zum Artenschutz

Bei den Hinweisen zum Artenschutz handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

- werden im Rahmen der Entwurfsplanung ergänzt

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

9 QUELLEN

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, in der Fassung vom 12.03.2011 (LEP 2010 LSA, GVBl. LSA NR 6/2011 S. 160)

Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in der Fassung vom 27.04.2019 (REP A-B-W)

Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ in der Fassung vom 26.07.2014 (STP DV).

10 ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3, 04769 Mügeln OT Kemmlitz
vom: 31.07.2023

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

IB Hauffe GbR, Büro für Landschaftsplanung
Am Eichberg 4, 04769 Mügeln / Neubaderitz
vom: 31.07.2023

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag